

试卷代号:2224

座位号

中央广播电视大学 2009—2010 学年度第一学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题

2010 年 1 月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)

1. 我国《物权法》于 2007 年 3 月通过,其中以专章的形式规定了业主的建筑物区分所有权制度。()
2. 业主不能自行管理建筑物及其附属设施,必须委托物业服务企业或者其他管理人管理。()
3. 收受合同定金的一方不履行约定的义务时,应当双倍返还定金。()
4. 开除是物业管理行政处罚中的一种。()
5. 物业管理民事纠纷具有易发性和普遍性。()

得分	评卷人

二、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题 4 分,共 20 分)

1. 依据相关法律规定,妥善处理物业相邻关系,一般应遵循以下哪些原则。()
 - A. 公平合理
 - B. 方便生活
 - C. 团结互助
 - D. 有利生产

2. 物业服务企业在业主迟交物业管理费时,可以采取下面的()措施。

- A. 断水、断电
- B. 罚款
- C. 按合同约定收取滞纳金
- D. 限制业主出入小区

3. 下列哪些情况不属于物业管理法律关系?()

- A. 某市物业服务公司因长期亏损而破产
- B. 业主陈某因车祸而死亡
- C. 某物业服务公司向市房地产行政主管部门提出颁发《物业管理资质证书》的申请
- D. 某物业服务公司对辖区内人行道路边一棵已枯死倾向路面的大树不采取伐移措施的消极不作为行为

4. 在物业管理纠纷中可能引发的刑事犯罪有()。

- A. 诈骗罪
- B. 侵占财产罪
- C. 故意伤害罪
- D. 滥用职权罪

5. 物业服务合同属于()。

- A. 有名合同
- B. 无名合同
- C. 典型合同
- D. 非典型合同

得 分	评卷人

三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)

1. 简述物业管理法律关系的特征。
2. 简述业主委员会的职责。
3. 简述物业服务合同终止的原因。

得 分	评卷人

四、论述题(本题共 20 分)

试述物业管理民事责任的免责条件。

得分	评卷人

五、案例分析题(本题 15 分)

2005 年周先生在顺景花园购买了一套三房二厅的住宅,但一直没有入住。2006 年物业服务公司多次发出通知,催他补交一年的物业服务费,周先生以未居住为由拒交。周先生是通过银行贷款购买的住宅,因生意失败,从 2006 年 3 月开始停止向银行供款。银行随即向法院起诉,法院判决将房产拍卖来还贷款,李女士通过拍卖取得了该房产。2007 年周先生下落不明,物业服务公司要求新入住的李女士补交周先生欠下的物业费。

- 问题:1. 周先生以未居住为由拒交物业服务费是否成立,为什么?
2. 物业公司向李女士追索以前业主欠下的物业服务费的做法是否成立,为什么?
3. 你认为物业公司在此情况下如何维护自己的权益?

试卷代号:2224

中央广播电视大学 2009—2010 学年度第一学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题答案及评分标准

(供参考)

2010 年 1 月

一、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)

1. 对 2. 错 3. 对 4. 错 5. 对

二、在所给的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题 4 分,共 20 分)

1. ABCD 2. C 3. ABCD 4. ABCD 5. BD

三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)

1. 简述物业管理法律关系的特征。

答:物业管理法律关系性质的多重性。(2 分)物业管理法律关系基本主体的特定性。(2 分)物业管理法律关系中业主居于主导地位。(1 分)物业管理法律关系的客体有特殊性。(1 分)物业管理法律关系的国家干预程度比较大。(2 分)物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性。(2 分)

2. 简述业主委员会的职责。

答:(1)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;(2 分)

(2)代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同;(2 分)

(3)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业管理企业履行物业服务合同;(2 分)

(4)监督业主公约的实施;(2 分)

(5)业主大会赋予的其他职责。(2 分)

3. 简述物业服务合同终止的原因。

答:物业服务合同终止的原因主要包括以下几个方面:

(1)基于法律规定的事实发生而终止。(3 分)

(2)基于当事人的意思而终止。(3 分)

(3)因合同目的的实现而终止。(2分)

(4)基于合同的更新而终止。(2分)

四、论述题(本题共 20 分)

试述物业管理民事责任的免责条件。

答:1. 不可抗力。不可抗力是指不能预见、不能避免也不能克服的客观情况。一般指地震、台风、洪水、战争等。如暴雨在极短时间内致使地下车库内的车辆被淹,造成损失,地下车库的排水系统没有问题的话,物业管理公司是不需要承担责任的。

2. 正当防卫。正当防卫是指当公共利益、他人或本人的权利遭受正在进行的不法侵害时,行为人对侵害人所采取的合法的防卫措施。如物业管理公司的保安人员在捉拿小偷的过程中,将小偷刺伤,此行为属于正当防卫,物业管理公司不需承担责任。

3. 紧急避险。紧急避险是指为避免较大利益受损,而不得已采取的损害另一较小利益的行为。

4. 受害人自己的过错致使损害发生的。按照民法的基本原理,行为人因自己的行为受到损害,应当由自己来承担责任。如业主因自行装修房屋,致使房间的电路受到损害,应由自己承担责任。

5. 第三人过错致使损害发生的。第三人过错致使损害发生有区别不同的情况。如果第三人的过错单独导致损害的发生的话,被告可以免责,由第三人承担全部责任。如果损失的发生是第三人、原告、被告中的两者或多者的过错导致,则在分清责任的基础上,各自承担自己的过错所造成的损失。

(以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 4 分,共 20 分)

五、案例分析题(本题 15 分)

1. 周先生的理由不成立。(2分)因为日常所说的物业服务费严格意义上大多属于公共部位及公共服务的收费,像保安、清洁、绿化和公用维修等,是为整个楼宇、整个小区的服务,周先生的房产会得到相应保值和增值。(2分)所以周先生在收楼和拿到钥匙以后,非因房屋质量问题,就应当缴纳物业服务费。(2分)

2. 物业公司不应当向李女士追索物业服务费。(2)首先物业公司没有积极采取措施维护自己的权益,本身有过错;(1分)其次李女士通过拍卖取得了房产,自然无须对前手的欠费负责。(2分)

3. 物业公司先应当直接要求周先生履行其义务,而不是去消极等待;(2分)其次,物业公司可以根据其与周先生所签订的物业管理协议去诉诸法律,以法律的强制力去保护自己的合法权益。(2分)